

UNA OSSERVAZIONE SOCIOLOGICA ED ALTRA ESTIMATIVA
IN TEMA DI PEDONALIZZAZIONE NEI CENTRI URBANI

In fase organizzativa di questa riuscitissima "Tavola rotonda" avevo promesso al Presidente del CeSET un intervento correlato alla città dove vivo e dove svolgo la mia attività di lavoro, città che ha creato la sua esperienza di "pedonalizzazione". Le enormi difficoltà incontrate ad acquisire le informazioni tecniche progettuali – del progetto di pedonalizzazione attuato – mi fecero ritirare la promessa, ma, oggi cedendo all' amabile insistente invito del prof. Ugo Sorbi, esprimo pochissime osservazioni suscitate più dalle brillanti relazioni presentate seppure sempre collegate a conoscenze empiriche di alcuni centri urbani.

Può darsi che non esista un modello generalizzato di pedonalizzazione nei centri urbani che poi si riducono ai centri storici, ed ogni città ha la sua pedonalizzazione. Questo traspare da due affermazioni fatte da due Relatori, l'una espressa "il centro storico di una grande città si identifica con la città", l'altra "la tendenza all'indebolimento della città tradizionale e la contemporanea crescita del sistema metropolitano...". Credo di poter confermare le due realtà positive; esperienza e conoscenza ci fanno affermare che la città C è inserita nel modello primo, laddove la città S sta nel secondo. Determinante è stato nelle due configurazioni il mantenimento nell'un caso e il decentramento nell'altro delle sedi dei processi decisionali riguardanti la municipalità. Ritengo per vero – cioè come più probante tendenza – il modello dell'indebolimento, almeno dal punto di vista pubblicistico, però fatti reali estrapolabili spingono a tenere in considerazione un contrappunto socialmente notevole: la crescente domanda a fini abitativi privati di costruzioni del centro storico ad alta *suscettività di ristrutturazione*, su cui innesteremo la seconda osservazione d'ambito estimativo. Da questo punto di vista si può constatare l'irrigidimento del mercato viepiù attestato a "valori crescenti". Una esperienza certa ci dà occasione di contornare una fenomenica curiosa che poggia sul tecnicismo della *ristrutturazione*. Fisso il vincolo del mantenimento esterno della costruzione, è nella ristrutturazione all'interno di essa – modificabilità degli spazi a livello di

* Prof. Ordinario di Estimo rurale nell'Università di Catania

finiture – che si hanno i più alti gradienti di variabilità e di valori inducendo un ventaglio di costi di trasformazione matrice di valori di mercato fortemente differenziati. La casistica si può riguardare come segue.

La ristrutturazione è condotta da una impresa che, ultimati i lavori, immette il prodotto edilizio sul mercato; nel caso il valore finale si scinde nelle componenti: valore del non ristrutturato + costi della trasformazione + profitto. Epperò acquistano maggiore consistenza – per qualificazione di domanda – la ricerca e l'acquisto singolari della costruzione nello stato di fatto ed il processo di ristrutturazione è sempre singolare cioè è l'acquirente che determina la modificazione degli spazi e la qualità delle finiture, secondo capacità di spendita. La differenziazione dei mercati è ovvia; il primo è relativo a prodotto ristrutturato, il secondo a costruzione da ristrutturare. Il processo di valutazione – cioè l'Estimo – entra in forte tensione in quanto il primo mercato è relativamente trasparente e consente, in caso di stima, l'assunzione delle informazioni necessarie e sufficienti; il secondo ha una percettività difficile nelle grandezze quantitative e solo si possono avanzare proposizioni qualitative-osservative: l'offerta è rigida con amplificazione del valore del ristrutturando e minimizzazione di costi e profitti; la domanda – singolare – si muove in ottica inversa pur esistendo la propensione ad una supervalutazione correlata alla capacità di spendita. In sostanza e in altro modo si vuol dire che il valore di un fabbricato da ristrutturare è definito se l'operazione di trasformazione è condotta da un'impresa che si presenterà sul mercato con un prodotto specifico, mentre non è definito ovvero è di difficile definizione se l'operazione è condotta da un singolo con libera facoltà di destinazione di volumi e di finiture. Concludiamo l'osservazione estimativa con la sottolineatura del vincolo al valore costituito dalle camere comunicanti in successione e privi di corridoi disimpegnanti; questo è proprio delle costruzioni nobiliari.

Una proiezione della sostenutezza del mercato delle costruzioni tanto da ristrutturare quanto ristrutturate si collega alla tipologia della pedonalizzazione. Se essa sarà integrale, il suo supporto ai valori sarà pessimo laddove in caso di pedonalizzazione selettiva si affacciano elementi di incertezza soprattutto per condizioni di variabilità dei flussi di traffico e di facilità o di difficoltà a raggiungere l'abitazione.

L'intervento – è chiaro – ha riferimento ad ambiti privatistico-abitativi. Può dirsi qualcosa relativamente a fabbricati a destinazione commerciale in senso lato: negozi di abbigliamento, di scarpe, tabaccherie, bar, ecc. Sempre con riferimento alle città Ce S bisogna partire dal dato che la stragrande maggioranza degli esercizi detiene i locali in affitto, per cui l'interesse si sposta dal mercato immobiliare a quello degli affitti. Il progetto di pedonalizzazione venne fortemente contestato dagli esercenti epperò, una volta realizzato, l'adattamento è stato totale e il ventilato crollo del mercato degli affitti non c'è stato. Se mai è notevole un processo di accelerazione nella cessazione di attività; non sappiamo se ciò sia in correlazione ad una selezione dei clienti nel senso di uno spostamento spaziale dei clienti/domanda indotto dalla pedonalizzazione. L'osservabile che i locali non restano sfitti ma c'è un rimpiazzo con nuovi esercizi legittima

l'ipotesi di una consistente domanda insatura e della ininfluenza del fenomeno accennato – accelerazione della cessazione delle attività – sul mercato degli affitti.